



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

42

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Zeno Vancea nr. 11,
investitor Becker Mihaela Simona

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 194868/09.10.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 198439 / 15.10.2019, precum și avizul nr. 194863/09.10.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând solicitarea doamnei Becker Mihaela Simona înregistrată sub nr. 122556/25.06.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 182615/23.09.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Zeno Vancea nr. 11, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construcție imobil P+1E, cu funcțiunea de locuință individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Zeno Vancea nr. 11, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate) și 255 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 236050, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Becker Mihaela Simona conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 787/04.07.2018 la Societatea profesională notarială - Biroul notarial Panait și Dimancea.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către doamna Becker Mihaela Simona, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DETE PERDAN

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

EMANUELA MARCELA

CONSTANȚA

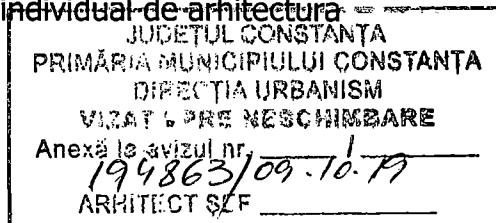
NR. 481 / 31.10. 2019

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE IMOBIL P+1ETAJ - LOCUINTA INDIVIDUALA – STR. ZENO VANCEA, NR. 11, ZONA COMPOZITORI
Localitatea: C O N S T A N T A
Beneficiar: BECKER MIHAELA SIMONA
Forma de detinere: Act de cumparare autentificat sub nr. 787 la SPN Birou Notarial Panait si Dimancea
Suprafata terenului: 250 mp (conf acte) 255 mp (conf masuratori)
Proiectant: arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura
Data elaborarii : Aprilie 2019



1.2 obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru determinarea conditiilor de realizare, pe terenul din Str. Zeno Vancea nr 11, proprietate Becker Mihaela Simona, a unui imobil cu regim de inaltime P+1E, cu destinatia locuinta individuala. Si anume:

- regimul de aliniere, regimul de inaltime, accesele si dimensionarea constructiei;
- tipul de proprietate a terenurilor;
- echiparea tehnico-edilitara;

Necesitatea elaborarii planului urbanistic de detaliu este data de faptul ca deschiderea la strada Zeno Vancea de 14,60 ml si adancimea terenului de 17,69 ml nu permit incadrarea in reglementarile urbanistice referitoare la retragerile minime fata de limita posterioara si limitele laterale ale terenului, aprobate prin H.C.L.M. 588/2005, imobilul propus urmand a se adapta conditiilor specifice ale amplasamentului studiat.

Optiunea proprietarului terenului este aceea de a construi o locuinta cu regim de inaltime P+1E, ce va ocupa la sol cca 45 % din suprafata terenului, asigurand conditiile corespunzatoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru imobilul propus .

Incadrarea in localitate

2.1 Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Constanta, imobilul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilan, in frontul sud-vestic al strazii Zeno Vancea, el fiind situat in Careul V, din Zona Compozitori, zona reglementata prin PUD aprobat prin HCL 588/2005. In perioada 2005-2018 documentatia mai sus mentionata, aprobata prin HCL 588/2005 a stat la baza emiterii autorizatiilor de construire si a certificatelor de urbanism.



Imobilele invecinate stanga-dreapta amplasamentului studiat sunt locuinte individuale cu regim de inaltime de P+1E+M.

Conform planului urbanistic de detaliu aprobat prin H.C.L.M. 588/2005, terenul d-nei Becker, se incadreaza in :

ZL – ZONA LOCUINTE L1 –subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare

Utilizari admise: locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj); echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie)

Utilizari admise conditionat: functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp si sa nu genereze transporturi grele;

- functiuni comerciale, servicii complementare locuirii si activitati manufacturiere cu suprafata de peste 200 mp s epot admite cu elaborarea unor documentatii PUD;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport- intretinere in baza unui PUD aprobat;
- se admite in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Utilizari interzise:

- functiuni productiv, comerciale si servicii care genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutii publice;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta, depozite en gros sau mic-gros, depozite materiale re folosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane, etc.

Regim maxim de inaltime P+2E+M

Procent de ocupare a terenului POT = 35-50 %

Coefficient maxim de ocupare a terenului de CUT = 1,4 - 2,00

Amplasamentul studiat este situat in frontul sud-vestic al strazii Zene Yaneva.

In vecinatatea terenului proprietate Becker Mihaela Simona se afla 3 imobile realizate intre anii 2005-2018, cu destinatia de locuinte individuale, a caror amplasare pe loturi a fost determinata de retragerile incluse in reglementarile urbanistice aprobate prin H.C.L.M. 588/2005

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu pud

Cercetarea amplasamentului pentru realizarea studiului geotehnic s-a facut prin intermediul unui foraj FG 1 executat conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
 - pamant cenusiu argilos intalnit pana la adancimi de -1,10 metri
 - stratul de loess galben - praf argilos ce se dezvolta pana la adancimi de - 4,50metri
 - argila prafoasa cafenie intalnita pana la adancimi de - 6,10 metri in foraj;
 - loess galben-praf argilos loessoid ce se intalneste pana la adancimea de - 7,20 m in foraj
- stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire sub incarcările transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;

FORMA CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NE SCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 19486/09.10.19
ARHITECT SEF

Municipalitatea Mirela V.
RUSU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE

- nivelul panzei freatice a fost interceptat in foraj la adancimea de - 6,20 metri, de la cota teren actual;
- amplasamentul se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT.
- CONDITIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus cu regim de inaltime P+1E constau fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos. Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual

3.Situatia existenta

Terenul studiat este in frontul sud-vestic al strazii Zeno Vancea din Zona Compozitori, zona dezvoltata pornind de la loturile atribuite veteranilor de razboi in baza Legii nr 44/1994, suprafetele initiale ale terenurilor fiind de 500 mp.

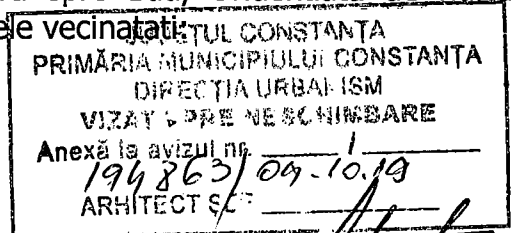
Datorita suprafetei si deschiderilor la strada, tesutul urban existent releva un mod de ocupare a terenului izolat, cu constructii retrase fata de toate hotarele

Terenul studiat este accesibil din strada Zeno Vancea - fara invelis asfaltic in prezent- la care are o deschidere de 14,60 metri.

Imobilul detinut de Becker Mihaela Simona, cu numarul de identificare IE 236050, are o suprafata de 255 mp, are o forma cvasidreptunghiulara cu o adancime variind intre 17,49 si 17,69 metri.

Terenul prezinta o usoara panta de la Nord spre Sud, evidentiata de ridicarea topografica, este liber de constructii si are urmatoarele vecinatati:

la Nord -Est - str Zeno Vancea
 la Sud - Est - Propr. [REDACTED]
 la Sud - Vest - IE 217401
 la Nord - Vest - Nr Cad 6976



Zona s-a dezvoltat in ultimii 15-20 ani, preponderent cu locuinte individuale si are legaturi fafile cu restul zonelor municipiului prin intermediul strazilor Constantin Bobescu, Soveja si Baba Novac .

Cladirile existente in imediata vecinatate a amplasamentului studiat sunt 3 locuinte individuale cu o arhitectura moderna, realizate in anii 2005-2018.

Analiza contextului urban din care face parte terenul d-nei Becker Mihaela Simona a evidentiat modul de ocupare al terenurilor invecinate (rezultat prin aplicarea reglementarilor PUD, aprobat prin HCL 588/2005), modul de realizare a acceselor auto si pietonale la constructiile existente, suprafetele alocate spatiilor plantate, lipsa sistematizarii verticale a strazii Zeno Vancea.

3.1. Regimul juridic

Terenul aferent amplasamentului studiat, in suprafata de 255.0 mp este proprietate privata a doamnei Becker Mihaela Simona, in forma si cu suprafata actuala rezultand in urma dezmembrarii lotului in suprafata de 500 metri patrati, atribuit initial in baza Legii 44/1994 si localizat la intersectia strazilor Tiberiu Brediceanu si Zeno Vancea, respectiv Lotul 1 din Careul V



3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de fundare pentru structura de rezistenta a locuintei P+1E propuse, a fost intocmit un studiu geotehnic ce a pus in evidenta stratificatia terenului studiat, conditiile geotehnice si nivelul panzei freatice in zona amplasamentului.

Investigarea amplasamentului s-a facut prin intermediul unui foraj FG1 executat conform normativ NP 074-2014 care a pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
 - pamant cenusiu argilos intalnit pana la adancimi de -1,10 metri
 - stratul de loess galben - praf argilos ce se dezvolta pana la adancimi de - 4,50metri
 - argila prafoasa cafenie intalnita pana la adancimi de - 6,10 metri in foraj;
 - loess galben-praf argilos loessoid ce se intalneste pana la adancimea de - 7,20 m in foraj
- stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire sub incarcarile transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul panzei freatice a fost interceptat in foraj la adancimea de - 6,20 metri, de la cota terenului actual;
- amplasamentul se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT.
- CONDITIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus cu regim de inaltime P+1E constau fundarea directa pe stratul de loess galben plastic cu vartos. Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual.

3.3. Analiza fondului construit existent

Cadrul construit existent se compune din locuinte individuale cu o arhitectura moderna care prezinta urmatoarele particularitati:

spre est - Locuinta individuala cu garaj la parter

- regim de inaltime P+1E+M, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata cu o retragerere de 4,64 metri fata de aliniamentul terenului la strada Tiberiu Brediceanu si 4,02 metri fata de aliniamentul terenului la strada Zeno Vancea
- constructie realizata in regim cuplat pe hotarul sudic .
- retragere de cca 1,20 metri fata de limita posterioara –hotarul comun cu imobilul studiat ; fara ferestre ale camerelor de locuit pe fatada orientata spre terenul proprietate Becker Mihaela Simona
- garaj parter, amplasat pe aliniamentul terenului la strada Zeno Vancea
- Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc garare;

spre vest - Locuinta individuala cu garaj la parter

- regim de inaltime P+1E+M, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata cu o retragerere de 6,15 metri fata de aliniamentul terenului la strada Zeno Vancea la nivelul garajului parter si cu o retragere de 8,40 metri pentru restul cladirii;
- constructie realizata in regim izolat, cu o retragere variind intre 1,60-2,34 metri fata de limita laterala estica- hotarul comun cu imobilul studiat.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 194843/09.10.19
ARHITECT ȘEF

Camelia Mirela V. RUSU
arhitect
DE

- fara ferestre ale camerelor de locuit pe fatada orientata spre terenul proprietate Becker Mihaela Simona;
 - Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 2 loc;
 - Suprafata corespunzatoare de spatii plantate;
- spre sud - Locuinta individuala cu garaj la parter
- regim de inaltime P+1E, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
 - amplasata cu o retragerere de 5,52 metri la nivelul garajului parter si cu o retragere de 8,80 metri pentru restul cladirii, fata de aliniamentul terenului la strada Tiberiu Brediceanu;
 - constructie partial cuplata pe hotarul nordic, la nivelul garajului parter, dar retrasa fata de hotarul cu terenul studiat la 1,47 metri .
 - fara ferestre ale camerelor de locuit pe fatada orientata spre terenul proprietate Becker Mihaela Simona;
 - Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 2 loc;
- in frontul nordic al strazii Zeno Vancea - Locuinta individuala si garaj parter
- regim de inaltime P+1E+M partial, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
 - amplasata cu o retragerere de 2,98 metri fata de aliniamentul terenului la strada Zeno Vancea si cu o retragere de 6,15 metri fata de aliniamentul terenului la strada Tiberiu Brediceanu;
 - constructie realizata in regim izolat, cu o retragere de cca 1 metru fata de limita laterala nordica;
 - garaj parter cu acces direct din strada Zeno Vancea, amplasat pe hotarul vestic al terenului – 1 loc de parcare;

3.4. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Constantin Bobescu, artera de circulatie de categoria a III-a, cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens de mers, ce leaga strada Eliberarii de strada Baba Novac. Strada Zeno Vancea, strada cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens si trotuare pe ambele parti ale carosabilului, ale carei lucrari de sistematizare verticala nu au fost executate, se relateaza cu Str. Constantin Bobescu prin intermediul strazii Tiberiu Brediceanu.

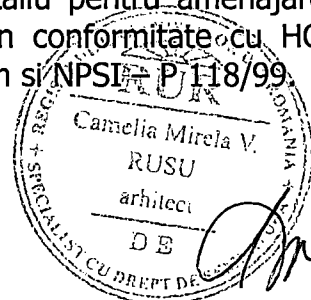
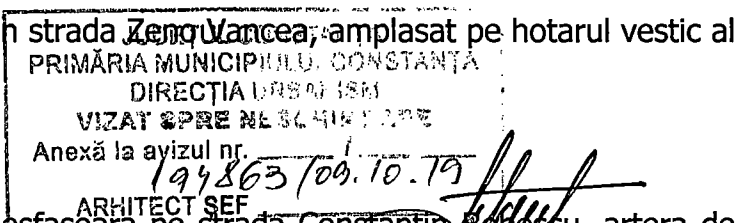
3.5. Echiparea edilitara

Teritoriul studiat dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze si telecomunicatii la care imobilele invecinate sunt racordate prin bransamente individuale.

Pe strada Zeno Vancea exista retea de distributie a apei Dn 110 mm PEHD si colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG. Pe terenul studiat exista racord de canalizare executat in caminul de vizitare Cve existent pe colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG.

4.1. Propuneri

Prezenta documentatie contine analize si propuneri de detaliu pentru amenajarea terenului studiat. Propunerile de realizare a constructiilor sunt in conformitate cu HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si NPSI P-118/99.



Propunerea cuprinde realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+1E, cu destinatia de locuinta individuala. Cladirea va fi retrasa cu 5.0 m de la aliniamentul terenului la strada Zeno Vancea, la nivelul parterului, cu 1 metru fata de hotarul estic al terenului, cu 2,00 metri fata de limita posterioara a terenului si cu 5.70 metri fata de hotarul vestic.

Constructia va avea o structura de rezistenta din cadre de beton armat.

Parterul constructiei se va afla la 0,50 metri fata de cota terenului amenajat.

Cladirea propusa va avea camera de zi, bucataria si un grup sanitar dispuse la nivelul parterului si 3 dormitoare la etajul 1, cu o suprafata utila totala de 133 mp.

Atat cele 3 dormitoare cat si camera de zi au ferestre dispuse pe fatada vistica, permitand insorirea minima conf OMS nr 114/2013

La etajul cladirii sunt prevazute console peste parter cu o adancime de 2.20 metri, spre strada Zeno Vancea.

Conform HCL 113/2017 (rectificata prin HCL nr 28/2018) accesul carosabil la locurile de parcare amenajate in limitele lotului se va face din strada Zeno Vancea printr-un acces distinct cu latimea de 3.50 metri, realizat prin coborârea bordurii trotuarului. Necesarul de locuri de parcare, conform HCL 113/2017, este de 2 locuri, calculat pentru suprafata utila rezultata de 133 mp.

Suprafetele de spatii plantate se vor asigura astfel:

- spatii plantate la nivelul solului - 74 mp
- plante in jardiniere dispuse in lungul aleii carosabile - 3 mp
- jardiniere balcoane, ferestre si terasa - 2 mp

Total supraf. plantate imobil Zeno Vancea nr. 11 = 79 mp (30,90% din suprafata terenului)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ÎN VEDEREA NEȘCHIMBĂRII
Anexă la avizul nr. 194863/07.10.19
ARHITECT SEE

4.2. Organizarea circulatiei

Tinand seama de modul de ocupare a terenului pe loturile invecinate, elaboratorul prezentei documentatii a apreciat ca regimul de aliniere a cladirii impus de reglementarile aprobate prin HCL 588/2005 nu este aplicabil in cazul amplasamentului studiat datorita urmatoarelor considerente :

- lotul are o adancime redusa, fiind rezultat prin dezmembrarea lotului 1 din Careul V;
- strada Zeno Vancea nu are un traseu drept iar pe traseul sau nu este un regim de aliniere unitar al cladirilor existente;

Se propune realizarea accesului in vecinatatea hotarului vestic al terenului si amenajarea celor 2 locuri de parcare in lungul aleii carosabile propuse.

4.3. Regimul juridic – circulatia terenurilor

Terenul studiat in prezenta documentatie, in suprafata de 255.0 mp este proprietate privata a doamnei Becker Mihaela Simona, nefiind necesara modificarea regimului juridic pentru realizarea obiectivului propus.

4.4. Utilizari admise :

- locuinte individuale

Utilizari admise cu conditionari:

- se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni se vor dispune la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 mp;



- se admite in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei.

Utilizari interzise :

- functiuni productive, comerciale care genereaza trafic important de persoane, marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit peste orele 22:00, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatii publice; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; lucrari de terasament de riatura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcele adiacente, sau care impiedica scurgerea corecta si colectarea apelor meteorice;

4.5. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor:

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
- Dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minima | |
|-----------------------|-------------------|----------|
| | Suprafata mp. | Front m. |
| Cuplat | 250 | 11 |
| Izolot | 300 | 12 |

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT & PRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 199863/09.10.19
 ARHITECT ȘEF

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu adancimea acesteia;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentioante;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Constructia se va retrage fata de aliniament cu 2,8 metri la nivelul consolei de la etaj si cu 5 metri, la nivelul parterului;
- In fasia non aedificandi dintre aliniamentul stabilit prin acest proiect nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,2 metri;
- Amplasarea de garaje si de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa cu domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de min 2 metri.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan, pentru lotul din Strada Zeno Vancea nr 11.

Va fi respectata limita suprafetei edificabile marcate pe plan. Edificabilul propus pentru imobilul studiat, este fundamentat pornind de la regulamentul general de urbanism si de la analiza cladirilor existente, invecinate amplasamentului din strada Zeno Vancea nr 11. Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie.



Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

- 2,80 metri fata de limita terenului la strada Zeno Vancea,
- 1 metru fata de limita de proprietate, in directia SE - datorita regimului de construire existent al imobilului Botea Aurelia ;
- 2,00 metri fata de limita terenului in directia SV, prop Voicu Vasile;
- 3,70 metri fata de limita terenului spre NV;

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

Balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuie retrase cu un 1 metru de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala.

Proiectia balcoanelor si a bow-windowurilor pe fatada respectiva pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.

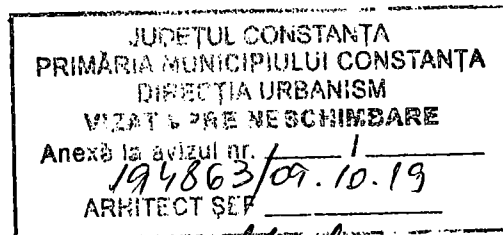
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune realizarea unui singur corp de constructie cu regim de inaltime P+1E.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

RHmaxim = P+1E

H max = **8,70** metri de la CTA



Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta.
- Se interzic fatadele care, prin materiale, culoare sau volumetrie, vor crea o nota discordanta cu ambianta existenta.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri, avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte.
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte.
- sunt interzise imitatiile de materiale ca : piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat).
- in cazul acoperirii in terasa aceasta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Anexele vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Fatadele carbe vizibile partial din circulatiile publice vor primi finisaje similare cu cele ale fatadelor alaturate.
- Vitrine (pentru cladirea propusa)
- documentatia de autorizare va fi insotita de plan de situatie, releveul fatadei (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, inclusiv materiale, culori si iluminare.
- Firme (pentru cladirea propusa)

documentatia de autorizare va fi insotita de plan de situatie, releveul fatadei (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, inclusiv materiale, culori si iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

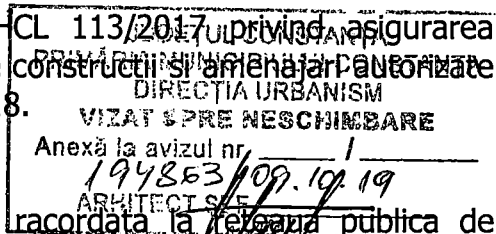


Caracteristicile acceselor la drumurile publice – accesele la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acceselor se va incadra in prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autorurisme in localitati urbane"(indicativ P132-93). In cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea unui garaj autoamplasat pe aliniament cu o latime de 6,50 metri (pentru 2 autoturisme) si o lungime de 6 metri, realizat in regim cuplat. Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

Spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata cu HCL 28/2018.



Conditii de echipare edilitara:

Apa potabila – Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizarea menajera – Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala – Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retelele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica majora, si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil, trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica .

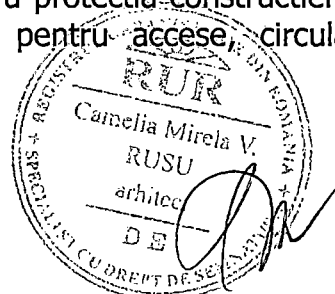
Gaze -Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate – Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere trebuie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Spatii libere si spatii plantate:

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare de gardavor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 metri.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale si terase.



- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde.
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice; pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor. Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente la o inaltime de maxim 2.00 metri, realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau din beton mozaicat;

In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;

Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu. Nu se admit decat imprejmuiri de gard viu cu inaltimea maxima de 1,20metri.

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor noi si la noile unitati ale acestora conform Legii nr 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

$(POT = mpAC/mp\ teren * 100)$

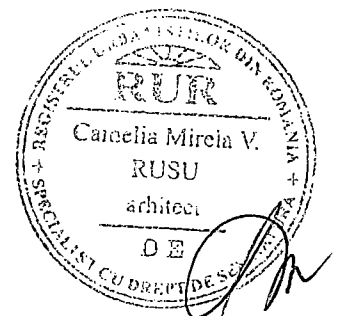
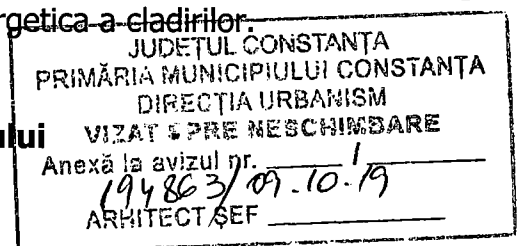
POT maxim = 45 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

$(CUT = mp\ ADC\ Imp\ teren)$

CUT maxim = 0,85

CONCLUZII



Realizarea IMOBILULUI P+1E, LOCUINTA INDIVIDUALA propus prin prezentul proiect va conduce la valorificarea potentialului urbanistic al terenului studiat si va asigura mobilarea frontului sudic al strazii Zeno Vancea cu o constructie ce va satisface cerintele functionale si estetice, specifice unei cladiri moderne.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ÎN PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 194863/09.10.19
ARHITECT ȘEF

Intocmit de
Arh. Camelia Rusu

